



AGENDAPUNT NO 6.

Voorstel tot vaststelling van mogelijke
woningbouwlocaties tot 2020

AAN DE RAAD

Samenvatting/Advies

In de Woonvisie 2010 tot 2020 is al aangegeven dat er te veel plannen/locaties voor uitbreiding met woningbouw zijn. Met name voor de kernen Aalten en Bredevoort zijn te veel woningen gepland. In de Woonvisie werd uitgegaan van een toename aan de woningvoorraad met 1000 woningen tot 2020. In de Regionale Woonvisie, waarover in december 2010/januari 2011 door de Raden wordt beslist, wordt voor de gemeente Aalten uitgegaan van maximaal 835 woningen in die periode. Kortom het aantal locaties/plannen moet fors worden teruggebracht. Het advies is om specifiek de locaties te benoemen waarop eventueel nog woningen toegevoegd mogen worden en om diverse door de Raad, in structuurvisies, al benoemde potentiële woningbouwlocaties formeel te laten vervallen.

Aanleiding tot het voorstel

In de Woonvisie 2010 tot 2020 is aangegeven dat er tot 2020 nog 1000 woningen aan de gemeente Aalten toegevoegd konden worden op basis van de huishoudensontwikkeling die was voorzien. Inmiddels zijn de demografische prognoses geactualiseerd en het hoogste aantal huishoudens wordt nu rond het jaar 2025 verwacht (ruim 1000 huishoudens meer dan 2009). In regionaal verband wordt ook kritisch naar de woningmarkt gekeken. We moeten voorkomen dat er grootschalige leegstand komt, met alle gevolgen daarvan. Er is dan ook met zeven regiogemeenten, de corporaties en de provincie Gelderland, afgesproken om nog maximaal 5900 woningen aan de totale woningvoorraad toe te voegen in de periode 2010 tot 2020. Voor Aalten wil dat zeggen dat er nog maximaal 835 woningen in die periode aan de voorraad toegevoegd worden. Dat getal is niet 'hard'. Er zal gemonitord moeten worden of er ook voldoende afzet is voor deze woningen en/of het aantal leegstaande woningen niet te hoog gaat worden.

Niet slechts het getal is bepalend; nee er moeten nog slechts nieuwe woningen bijkomen die voor een bredere doelgroep geschikt zijn en ook voor de toekomst aantrekkelijk zijn; dus nul-tredenwoningen en alleen op locaties waarop met name senioren goed kunnen wonen. Immers tot 2040 zal het aandeel senioren(65+) in de gemeente Aalten stijgen van 17% nu tot ruim 31% in 2040. Ondanks dat de berichten duidelijk zijn en er minder woningen gebouwd behoeven te worden, blijven we geconfronteerd worden met verzoeken om bestemmingsplanaanpassingen om extra woningbouw te kunnen realiseren.

Daarom is het nodig dat we als gemeente duidelijkheid verschaffen welke locaties in de toekomst wellicht nog wel voor woningbouw ontwikkeld kunnen worden en welke niet meer.

Er zal altijd behoefte zijn aan nieuwbouwwoningen, echter dit zal in de nabije toekomst gezocht moeten worden in sloop en vervangende nieuwbouw. Verdunning van de bestaande woningvoorraad zal vanaf 2020-2025 nadrukkelijk aan de orde komen.

Inhoudelijke toelichting

In de raadsmededeling van 9 november 2009 is aangegeven hoe en waar de reductie van plannen gezocht moest worden. Dit moet gezocht worden in de plannen die nog niet in een formele RO bestemmingsplanprocedure zitten. Er kunnen wel al toezeggingen in een of andere vorm voor die plannen zijn gedaan. Soms zijn locaties al door de Raad aangegeven in visies. In die raadsmededeling hebben we een zestal categorieën opgenomen en die geven wij hieronder nogmaals weer.

In Bijlage 1 bij dit voorstel hebben wij de locaties opgenomen die in de woningbouwplanningslijsten opgenomen zouden moeten worden omdat zij niet meer te stoppen zijn.
In Bijlage 2 hebben we de locaties opgenomen die in principe nu op de woningbouwplanningslijsten

opgenomen kunnen worden als potentiële locaties. Wat nog niet wil zeggen dat ze ook inderdaad aan bod komen.

In Bijlage 3 is een overzicht van plannen opgenomen waarvoor wij nu voorstellen deze al definitief uit de visies te schrappen.

Plannen die we niet laten vervallen zijn:

-Categorie 1 zijn de plannen die na 2009 al zijn opgeleverd, danwel in aanbouw zijn.

-Categorie 2 zijn de woningbouwplannen die bestemmingsplantechnisch gereed zijn en in principe zo gerealiseerd kunnen worden. Deels al met bouwvergunning. Hierin zijn uitsluitend locaties opgenomen die de laatste 5 jaar vigerend zijn geworden danwel bij ons als actueel bekend zijn. In diverse bestemmingsplannen zit latente woningbouwcapaciteit. Deze hebben wij niet opgenomen maar mocht men deze realiseren dan komt dit in de monitoring tot uitdrukking.

-Categorie 3 zijn de woningbouwplannen die in een RO-procedure zijn. (Met uitzondering van één plan waarvan de Raad in juli jl. al duidelijk heeft aangegeven deze niet zoals gevraagd te willen honoreren.)

Deze categorieën 1, 2 en 3 bevatten nu al 680 woningen. Deze zijn opgenomen in Bijlage 1 bij dit voorstel.

In Bijlage 2 zijn de locaties opgenomen waarover nog wel keuzes gemaakt kunnen/c.q. moeten worden maar waar, mits er een goed plan komt dat past in de uitgangspunten van de Woonvisie en in de aantallen per kern/gebied, we wel door zouden willen gaan met planologische procedures.

-Categorie 4 betreft locaties waarover in de meeste gevallen door ons een brief is uitgegaan dat we in principe wel mee willen werken, mits.... Één van de mitsen is een (exploitatie) overeenkomst en uiteraard dat de Raad moet instemmen met een aanpassing van de bestemming. In nog vrij weinig van deze situaties is een overeenkomst gesloten en de Raad heeft uiteraard nog geen besluit genomen over een bestemmingsplanaanpassing. We kunnen dus nog van deze plannen af. Er zitten echter ook plannen bij waar we niet vanaf willen omdat het plannen betreft die een kwaliteitsimpuls kunnen geven die wij ook willen. Voor enkele plannen gaf de initiatiefnemer zelf aan niet door te gaan.

-Categorie 5. Dit zijn de locaties die in De Toekomstvisie Aalten (2004) en de Structuurvisie Dinxperlo en De Heurne (2007) o.a. zijn bedacht voor woningbouw. Een deel van die locaties is inmiddels gerealiseerd of in ontwikkeling. Met name met de eigen locaties van de gemeente zijn we al bezig en daar willen we mee door. Wel hebben we bij deze laatste locaties al de aantallen van diverse locaties naar beneden bijgesteld.

Er zijn ook locaties waarvoor de planontwikkeling formeel nog niet begonnen is en waarvoor de Raad nu moet aangeven dat deze locaties ook niet meer nodig zijn voor woningbouw. Deze zijn opgenomen in Bijlage 3. Met name nieuwe uitleglocaties zijn niet meer aan de orde. Bij enkele grondeigenaren valt dit niet goed. Zij hebben verwachtingen ontleend aan visies/c.q. toezeggingen.

-Categorie 6 betreft verzoeken van initiatiefnemers waarop wij geen positieve reactie hebben gegeven. Soms zijn het herhaalde verzoeken (nieuw College-nieuwe kansen!) en duidelijkheid nu is gewenst. De verzoeken die wij niet willen honoreren zijn ook opgenomen in Bijlage 3.

Opzet woningbouwplanning

Er kan zeker worden uitgegaan van nog wat planuitval of vertraging tot na 2020, ook in de categorieën 2 en 3. Het is daarom gebruikelijk om zo'n 30% extra ruimte te hebben in de woningbouwplanning. Daarom stellen wij voor om in 2011 maximaal 1085 woningen op de woningbouwplanning op te nemen. (835 +30%). Met het opnemen van de locaties uit Bijlagen 1 en 2 wordt hieraan voldaan.

Jaarlijks moet er een monitoring plaatsvinden naar o.a. de toename van het aantal woningen in de gemeente en moet de woningbouwplanning daaraan worden bijgesteld. Met name de 30% extra ruimte zal de komende jaren over een steeds lager aandeel nog te realiseren woningen plaatsvinden.

Wij kunnen daarom ook thans nog niet aangeven of alle locaties die zijn opgenomen in Bijlage 2 ook daadwerkelijk in procedure genomen kunnen worden. Voor de kern Dinxperlo zal dit geen probleem zijn. Maar de locaties in Aalten zijn zeker niet alle te realiseren. Voor Bredevoort ligt dit nog veel complexer omdat daar nu al te veel nieuwe woningen vergund zijn in relatie tot de behoefte.

Wij komen dan ook bij de eerstvolgende monitor (medio 2011) met een voorstel om de plannen van Bijlage 2 voor die twee kernen verder te prioriteren en in de tijd te zetten.

Ook zal ieder jaar beoordeeld worden of plannen uit categorie 2 op de lijst worden gehandhaafd. Als er na zo'n 5 jaar nog geen enkel initiatief voor daadwerkelijk planrealisatie is zal hierover nader worden geadviseerd als het grotere locaties betreft. Een enkele individuele woning zal dan zeker niet meer worden opgenomen.

Inspraak

Er zijn 22 inspraakreacties ontvangen. Onze reactie daarop is weergegeven in bijgevoegde Commentaarnota. De inspraakreacties hebben tot aanpassing van ons voorstel aanleiding gegeven. Zo hebben we met name de verhouding tussen de kernen Aalten en Dinxperlo zodanig in de planning opgenomen dat voldaan kan worden aan de verdeling in de vastgestelde Woonvisie en het fenomeen van een reservelijst laten vervallen.

Wat is de formele juridische status van dit besluit?

De Raad is het orgaan dat bevoegd is bestemmingsplannen vast te stellen.

In dit geval geeft de Raad vooraf duidelijk aan voor welke locaties zij nog wel het voornemen heeft om in principe mee te werken aan een herziening ten behoeve van kwalitatief en kwantitatief passende woningbouw en van andere locaties dat zij die bereidheid niet heeft.

In dat licht kan dit voorstel en besluit wel gezien worden als vergelijkbaar met de vaststelling van een structuurvisie. Wij hebben daarom ook een beperkt inspraak traject gevolgd om voldoende gelegenheid te geven voor reacties.

Leegstand

In de Woonvisie is o.a. opgenomen om de woningmarkt te monitoren, leegstand is daarvan één onderdeel.

Er is dit jaar onderzoek naar de leegstand gedaan. Daaruit kan de conclusie worden getrokken dat ruim 3,25% van de woningen op 1-1-2010 daadwerkelijk leeg stond. Een normale frictie/mutatieleegstand bedraagt 1,5-2 %. Omdat onze omliggende gemeenten nog geen leegstand hebben onderzocht, is niet aan te geven of het aandeel in Aalten boven of onder normaal in de Achterhoek is. In 2011 gaan alle regio-gemeenten monitoren en dan komt dat inzicht er wel.

Relatie met bestaand beleid c.a.

Dit voorstel betreft een uitwerking van de Woonvisie 2010-2020(november 2009) en het KWP3 besluit(oktober 2009).

Afstemming met externe partijen/communicatie

Met veel initiatiefnemers uit de categorieën 4, 5 en 6 heeft, ter voorbereiding van dit voorstel, individueel overleg plaatsgevonden over hun plannen. Zeker als we voornemens waren om te schrappen. Diverse initiatiefnemers zijn niet blij met onze boodschap dat er minder gebouwd kan worden. Aan de andere kant werd de duidelijkheid wel op prijs gesteld.

Na het beoogde raadsbesluit zal op de website bij de visies worden opgenomen welke locaties in de visies nu toch niet meer voor woningbouw in aanmerking komen.

Tijdspad

Inspraak eind september/half oktober

verwerking inspraakreacties

RTG 11 januari 2011

Raad 25 januari 2011

Financiële consequenties

Het kan zijn dat er initiatiefnemers kosten claimen of bezwaar maken tegen het laten vervallen van een 'toezegging' c.q. locatie uit visie. Wij zijn van mening dat zolang er geen (exploitatie) overeenkomst is van een claim geen sprake kan zijn. De Raad is uiteindelijk het orgaan dat nodig is om een bestemmingsplan vast te stellen en als deze dat niet voornemens is te doen zal er volgens ons niet snel sprake zijn van een gegronde claim. In voorkomende gevallen wordt door ons extern juridisch advies ingewonnen.

Daarnaast kan uitstel van ontwikkelingen en/of reductie van aantallen in onze eigen grondexploitaties leiden tot extra kosten c.q. lagere opbrengsten.

In januari 2011 komt er een nieuwe nota reserves. Daarin wordt onder andere een passage opgenomen over de reserve grondexploitatie. Voorstel is om deze op te heffen, omdat wij al verplicht

zijn op balansdatum voorzieningen op te nemen voor de risico's grondexploitatie die dan bekend zijn. De tijdelijke extra risico's die we lopen bij het terugbrengen van de woningbouwplanning brengen wij expliciet in beeld bij de risicoparagraaf. Vervolgens wordt dit bedrag verwerkt in het weerstandsvermogen. Tevens passen we dan de nota grondbeleid hierop aan.

Aalten, 14 december 2010

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten,
De secretaris, De burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef



DE RAAD DER GEMEENTE AALTEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010;

gelet op de aangenomen amendementen van de fracties van het CDA, Gemeentebelangen en de VVD;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. de woningbouwplanning tot 2020 vast te stellen overeenkomstig de bijlage 1 en 2 bij het voorstel;
2. de woningbouwplanning periodiek aan te passen aan de woningmarktsituatie en de demografische prognoses;
3. onderstaande locaties die eerder door de Raad in visiedocumenten zijn opgenomen voor eventueel woningbouw niet langer als zodanig bestempelen:
Aalten: Dorpsrand/Nijverheidsweg, Kobus-West, Kobus-Oost/Nijverheidsweg, Stationslocatie-Noord, Stationslocatie-Zuid;
Dinxperlo: Nieuwstraat 36, 't Welink, 't Beggeldeer, Europastraat/Schaersvoorde, voormalig gemeentehuis;
Bredevoort: Oranjestraat.

AALTEN, 25 januari 2011

De Griffier, De Raad voornoemd, De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

G. Berghoef